Ayuntamiento de Tocina

Expediente: 6313/2024

Procedimiento: Licencia o Autorización Urbanística

Isaac Manuel Amuedo Valderas (1 de 1)
Secretario General
Fecha Firma: 06/10/2026
HASH: 959363624f2f6b7616bdfce35bd648e0f
Ayuntamiento de Tocina

DILIGENCIA.– Para hacer constar que el presente documento forma parte del Estudio de Detalle aprobado inicialmente mediante Resolución de Alcaldía n.º 1407, de fecha 12 de noviembre de 2024, y se corresponde con la documentación objeto de dicha aprobación.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, se extiende la presente diligencia, de lo que, como Secretario de la Corporación, doy fe.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

DILIGENCIA.– Para hacer constar que el presente documento forma parte del Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 1 de julio de 2025, y se corresponde con la documentación objeto de dicha aprobación.
Y para que conste y surta los efectos oportunos, se extiende la presente diligencia, de lo que, como Secretario de la Corporación, doy fe.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Cód. Validación: 7TC9FAA3NFNZRFT926LEEFLHA
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 29

ESTUDIO DE DETALLE

2 SOLARES URBANOS EN PPr-R1b "JOAQUÍN TURINA"

C/ Pablo Sorozábal esquina Calle Ruperto Chapi — LOS ROSALES/TOCINA

Promotor: Eva María Morales Palma — *Arquitecto:* José Díaz Giráldez

Cód. Validación: 7TC9FAA3NFNZRFT926LEEFLHA
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 29

DOCUMENTO 1

MEMORIA DE INFORMACIÓN

Cód. Validación: 7TC9FAA3NFNZRFT926LEEFLHA
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 29

0. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Se redacta el presente ESTUDIO DE DETALLE con objeto de definir la agregación de dos parcelas ubicadas en suelo urbano en el municipio de Los Rosales (Tocina), sus alineaciones y distribución de volúmenes, así como justificar su ajuste a toda la normativa urbanística de aplicación. Todo ello para poder construir en la parcela resultante una vivienda unifamiliar.

1. DATOS GENERALES.

1.1. SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS.

Los terrenos objeto del presente documento se encuentran ubicados en Los Rosales, municipio pedáneo de Tocina y concretamente en la Manzana 2 del Plan Parcial PPr-R1b "Joaquín Turina", delimitada por la Av. Carlos Cano al norte, por la calleFederico Chueca al este, Ruperto Chapi al sur y Pablo Sorozábal al oeste.

La superficie total de la parcela objeto de estudio son 280,14 m² según Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación. En la documentación gráfica se adjunta plano de situación y descriptivo de la parcela.

Los dos solares a tratar son los situados en la esquina de las calles Ruperto Chapi y Pablo Sorozabal,nombrados en Proyecto de Parcelación como parcelas 59 y 60, de dicha manzanay cuentan con unas superficies de 135,28 m2 y 144,86 m2, respectivamente. Sus referencias catastrales son:

- Parcela 59: **8345920TG5684N0001JT.**
- Parcela 60: **8345919TG5684N0001ST**.

1.2. INICIATIVA.

El Estudio de Detalle se formula por encargo de Dña. Eva María Morales Palma, con D.N.I..: 14.325.086-L, y domicilio en c/ Alvar Núñez Cabeza de Vaca nº 58, Los Rosales, Tocina, Sevilla 1, en calidad de Promotor.

1.3. REDACCIÓN.

El presente Estudio de Detalle ha sido redactado por D. José Díaz Giráldez, colegiado nº 5.061 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, y con domicilio, a efecto de notificaciones, en calle Goya 72, 41005, Sevilla.

Cód. Validación: 7TC9FAA3NFNZRFT926LEEFLHA
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 29

1.4. CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA.

1.4.1. Topografía.

La topografía de la parcela no presenta desniveles importantes.

1.4.2. Usos y Edificaciones Existentes.

Las parcelas se encuentran totalmente libres de edificación siendo el uso de las mismas el de residencial, por lo que se cumple lo establecido en el P.G.O.U. de Tocina.

1.4.3. Viario.

En la actualidad no existe ningún viario en el interior de la parcela. Los viales existentes resuelven la integración de las manzanas residenciales de su entorno y su conexión con las ya existentes, dotándolas de espacios peatonales y aparcamientos.

1.4.4. Infraestructuras

Las infraestructuras existentes, tanto de abastecimiento, fontanería, electrificación y telefonía son totalmente accesibles desde las parcelas, contando cada una de ellas con los suministros propios en función de la categoría de suelo que se trata, no viéndose afectadas o alteradas por la configuración resultante del Estudio de Detalle.

Las redes de abastecimiento de agua más cercanas discurren por las calles colindantes desde las cuales se canalizará para suministrar a las distintas parcelas que conforman el resto de la manzana

El saneamiento consiste en un sistema unitario de aguas residuales y aguas pluviales, al que se conectará a la parcela resultante de la agregación mediante el presente documento.

Tanto la red de baja tensión como la de alumbrado público, de la que no existe ninguna instalación dentro de la parcela, siguen las directrices de la compañía suministradora y los parámetros marcado en el Plan General de Ordenación Urbana y Proyecto de Urbanización del Sector.

1.4.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

A fecha de la redacción del presente Estudio de Detalle titularidad del Promotor Dña. Eva María Morales Palma.

Cód. Validación: 7TC9FAA3NFNZRFT926LEEFLHA
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 29

2. ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO.

2.1. CLASIFIACIÓN DE LOS TERRENOS.

Los terrenos afectados por el presente Estudio de Detalle se encuentran clasificados en el actual Plan General de Ordenación, en adelante PGOU, como Suelo Urbanizable Sectorizado. Dicho PGOU cuenta con aprobación definitiva por adaptación a la LOUA de 30/11/2009.

Los terrenos contaban con la redacción de Plan Parcial del Sector PPr-R1b "Joaquín Turina" con aprobación definitiva de 19/10/2005. Con posterioridad se redactó una modificación con aprobación definitiva 15/04/2009 que afectaba a cambios de uso de suelos de titularidad pública. Pese a ser modificación el Ayuntamiento tramitó el expediente como innovación del PGOU, denominándolo Innovación 1ª.

Otros documentos que han afectado los terrenos han sido:

- Proyecto de Urbanización (Publicación Oficial y Aprobación Def.: 28/01/2006)
- Proyecto de Reparcelación (Aprobación Def.: 06/03/2006)

Finalmente, también hay constancia en el colegio de Arquitectos de Sevilla de Proyecto de Parcelación de las parcelas R1 y R2 del PPr-R1b, Visado por el mismo, con fecha de 02/11/2010.

A tal efecto, y tras la cascada de instrumentos de planeamiento redactados y ejecutados sobre los terrenos, en la actualidad los mismos se encuentran totalmente urbanizados, formando parte del suelo urbano consolidado del municipio de Los Rosales.

2.2. VIABILIDAD DE LA REDACCIÓN DE UN ESTUDIO DE DETALLE.

En el Artículo 16 del PGOU del Municipio de Tocina/Los Rosales se define las condiciones que deben cumplir las parcelas/solares que quieran agregarse o segregarse y la documentación necesaria a tramitar y consideraciones a tener en cuenta en cada caso. En el cual se dice textualmente:

Art. 16.- Agregación y Segregación de parcelas.

Las parcelas existentes a la fecha de aprobación definitiva del Plan General, se consideran a todos los efectos unidades catastrales edificables, aunque no cumplan las condiciones de parcelas mínimas establecidas en estas Normas.

El Ayuntamiento podrá autorizar, mediante licencia, la agregación o segregación de parcelas actuales, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

Agregaciones:

1ª.- Que el número de parcelas agregadas sea, como máximo, tres.
2ª.- Que la superficie resultante no supere el doble de la mayor parcela que intervenga en la agregación, ni en conjunto superen los 500 m2.

Se comprueba, por tanto, que se cumplen las condiciones establecidas en el PGOU para agregar dos parcelas de dicho Plan Parcial.

Cód. Validación: 7TC9FAA3NFNZRFT926LEEFLHA
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 29

Segregaciones:

Las parcelas resultantes tendrán una fachada mínima de 6 metros, un fondo mínimo de 12 metros, y una superficie mínima de 125 m2.

Para agregaciones o segregaciones de parcelas superior a tres y/o 500 m2, se aplicará el régimen de cesiones de suelo y obligaciones similar al del suelo urbano no consolidado. En este caso las cesiones pueden unificarse en una sola parcela y un solo concepto, incluido el suelo de cesión del 10% del aprovechamiento edificatorio municipal.

El Ayuntamiento, justificadamente, aplicará el régimen general (definido para los del "Tipo A"), o excepcionalmente aplicará otros regímenes asimilados a los del "Tipo B". En el caso de que la suma de cesiones no compute la parcela mínima edificable (125 m2), podrá hacerse una cesión en metálico al justiprecio de los valores del mercado.

En ambos casos, la actuación se inicia con la petición del interesado, aportando la delimitación del ámbito de desarrollo propuesto, sobre base catastral actualizada, y afectando a la totalidad de su propiedad, indicando la transformación propuesta en un Estudio de Detalle y un proyecto de parcelación.

La actuación se definirá mediante Estudio de Detalle y licencia de agregación.

Por tanto, atendiendo a lo anterior, se podrá tramitar licencia de agregación de dos fincas con superficie inferior a 500 m2 mediante Estudio de Detalle.

2.3. PARAMETROS DE ORDENACIÓN DICTADOS POR EL PLANEAMIENTO.

Los parámetros principales marcados por el PGOU para los terrenos son:

Art. 56.- Suelo Urbanizable Residencial.

Se encuentra delimitado en los planos de ordenación, y presenta las mismas características en todas las actuaciones en el término municipal. Se desarrollarán mediante los correspondientes Planes Parciales, que cumplirán las determinaciones siguientes:

- *Densidad máxima 40 viviendas / hectárea.*
- *Cesión equip. educativo 12 m2 /vivienda.*
- *Cesión zonas verdes 10% de la superficie del sector.*
- *Cesión S.I.P.S. 12 m2 / vivienda.*
- *Altura máxima Dos plantas/ Tres en determinados P.P.*
- *Tipología Viviendas en medianeras alineadas a vial.*
- *Parcela mínima 125 m2*
- *Ocupación de parcela 75%.*
- *Usos Los mismos que en el suelo urbano*
- *Aparcamientos 1 por vivienda en viario.*
- *1 por vivienda en interior de parcela.*
- *Dimensión mínima de las calles entre alineaciones:*
- *Calles de un solo sentido : 9 metros, con aceras de 2 metros*
- *Calle de dos sentidos: 12 metros, con aceras de 2 metros.*
- *Ejes principales: 18 metros.*

Cód. Validación: 7TC9FAA3NFNZRFT926LEEFLHA
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 29

Estos últimos, constarán como mínimo de los siguientes elementos:

- *Aceras mínimas de 2 m.*
- *Carril-Bici de 1,50 m., yuxtapuesto al acerado o a la calzada.*
- *Calzada de 7 m. o doble calzada de 3 m. separada por mediana de 1 m.*
- *Bandas de aparcamientos en batería (4,50 m.) o en línea (2,00 m.).*
- *Los servicios urbanísticos mínimos a costear por los propietarios serán los de abastecimientos de energía eléctrica y agua, alcantarillado y telecomunicaciones. Para el viario, evacuación de aguas pluviales, pavimentación de la calzada con asfalto y hormigón, encintado de aceras con solerías de hormigón y pavimento, así como alumbradopúblico con farolas de vapor de mercurio o similares, arbolado y colocación de bocas de riego e incendios.*
- *Las cesiones de zonas verdes se realizarán ya urbanizadas, con mobiliario, equipamiento y vegetación apropiada, dispuestas para el uso público*

Cód. Validación: 7TC9FAA3NFNZRFT926LEEFLHA
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 29

DOCUMENTO 2

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Cód. Validación: 7TC9FAA3NFNZRFT926LEEFLHA
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 29

2. SOLUCIÓN ADOPTADA.

Los principales objetivos de la solución adoptada son los siguientes:

- Definir los solares que se incluyen en el Estudio de Detalle para obtener licencia de agregación, al ser este del documento, que según el PGOU es el oportuno para obtener licencias.
- Estudiar las alineaciones y volumetría interior de la parcela resultante para la construcción de una vivienda unifamiliar cumpliendo todos los parámetros y normas de edificación del sector, sin alterar la imagen pretendida por el Planeamiento tanto General como Parcial.

2.1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN EL SECTOR PPr-R1b.

En el Artículo 38 del Plan Parcial se define la ordenanza de aplicación en las parcelas del mismo. Ésta será la R1 (Ordenanza de aplicación a parcelas destinadas al uso residencial indicadas en el plano o2 de zonificación, usos y ordenanzas y que tienen asignado un nº máximo de m2t).

El Capítulo 2 (Artículos 39-45) establece las condiciones particulares que deben cumplir todas las edificaciones residenciales R1, entre ellas:

- Alineación a vial (Se admitirá cambio de adosada a ordenación abierta con parámetros marcados para dicha tipología)
- Parcela mínima de 125 m2
- Fachada mínima 5 m.l.
- Edificabilidad neta = 1,2773 m2t/m2s
- Ocupación máxima = 75%
- Altura máxima = PB+1 (7 m)
- Separación lindero trasero = 5 m

2.2. ALINEACIONES, VOLÚMENES y SEPARACIONES A LINDEROS.

Alineaciones:

El objetivo de las nuevas alineaciones es seguir manteniendo el aspecto general de las ubicaciones de las edificaciones existentes. Para ello se ha seguido como ejemplo el Estudio de Detalle ya aprobado de las cuatro parcelas existentes en el lado opuesto a nuestras parcelas, es decir, a la calle Ruperto Chapi, se plantea una alineación parcial de la edificación. Dichas alineaciones y retranqueos quedan definidos en la documentación gráfica en el plano 05, considerándose como alineaciones máximas, pudiendo el proyecto de edificación posterior ocupar como máximo esa alineación.

Volúmenes:

Las alturas establecidas serán las de dos plantas, con un máximo de 7m de altura, tal y como se recoge también en el plano 05.

Retranqueos:

Al ser una edificación en esquina, el retranqueo se producirá hacia la calle Ruperto Chapi y también hacia la calle Pablo Sorozabal, tal y como se recoge en los planos de alineaciones y rasantes (P. 05).

Cód. Validación: 7TC9FAA3NFNZRFT926LEEFLHA
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 29

2.3. FINCA RESULTANTE.

Las superficies resultantes se resumen en el siguiente cuadro.

FINCAS ORIGEN	FINCA RESULTANTE
Parcela 59 = 135.28 m2s	
Parcela 60 = 144.86 m2s	280.14 m2s
TOTAL (m²) = 280.14 m2s	280.14 m2s

2.4. CESIONES.

En consonancia con lo descrito en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en su artículo 17 apartado 2, en el que se hace referencia a las cesiones de suelo, ya mencionado en el punto 2.3 del presente Estudio de Detalle se justifica la no necesidad de establecer cesiones por las siguientes razones:

- Al no incrementarse calificación del suelo urbano y no producirse aumento de edificabilidad, sino todo lo contrario, no se agotaría la edificabilidad total asignada a los dos solares, se entiende que las cesiones ya establecidas por Plan Parcial del sector son las necesarias para la totalidad del mismo, sin que el hecho de la agregación de dos parcelas haga necesario revisar los parámetros urbanísticos para incrementarlas.
- Las dimensiones del suelo en estudio no supera en poco los 500 m2 por lo que las posibles cesiones que pudiesen establecerse difícilmente podrían materializarse en m2 de suelo o techo a ceder.
- En el art. 56 del PGOU se establecen los estándares urbanísticos por los que se marcan las cesiones de suelo en un sector a ordenar. Todas ellas hacen referencia a la superficie total del sector o al número de viviendas a construir dentro del mismo. En el caso que nos ocupa no se modifica la superficie del sector ni se incrementa número de viviendas, todo los contrario, se construirá una vivienda en la superficie ocupada por dos solares.

Los Rosales, Tocina. agosto de 2024

El Arquitecto
José Díaz Giráldez 5.061 C.O.A

Cód. Validación: 7TC9FAA3NFNZRFT926LEEFLHA
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 29

DOCUMENTO 3

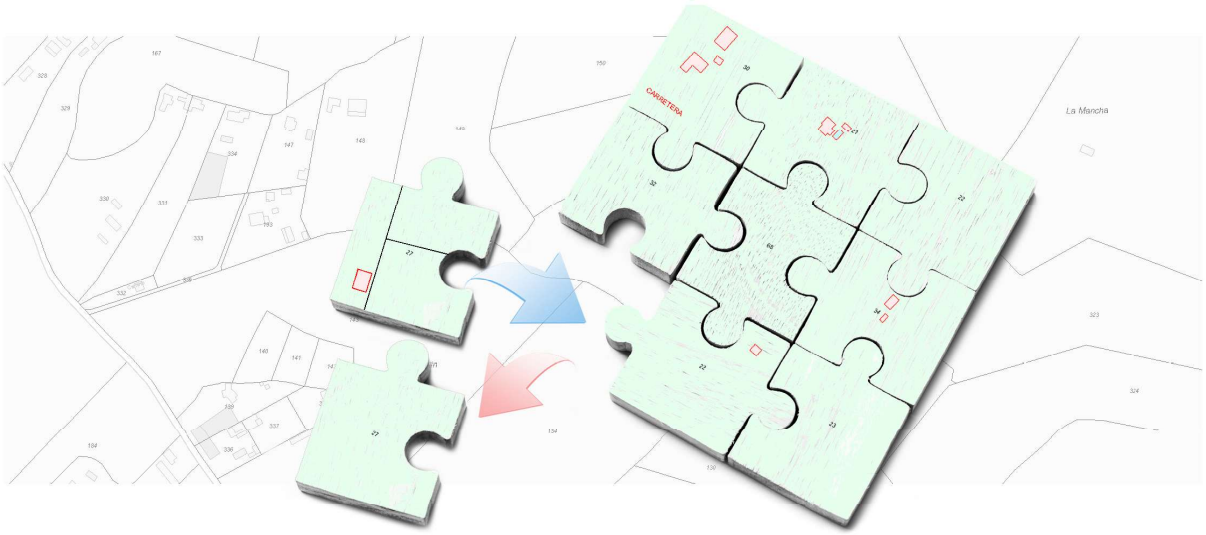
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA DE AGREGACCIÓN DE PARCELAS

Cód. Validación: 7TC9FAA3NFNZRFT926LEEFLHA
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 29

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: MRB9H4C2692SY0Q1



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.

POSITIVO

Tipo de operación

AGREGACIÓN

Solicitante del IVG

DIAZ GIRALDEZ JOSE

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **MRB9H4C2692SY0Q1** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 16/08/2024

Cód. Validación: 7TC9FAA3NFNZRFT926LEEFLHA
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 29

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA

CSV: MRB9H4C2692SY0Q1

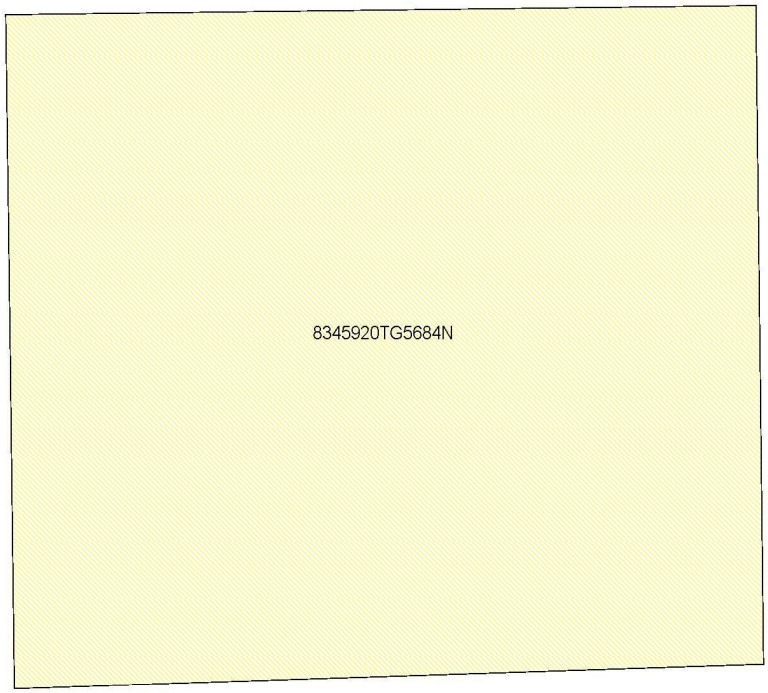
Nueva **parcelación**

Provincia: SEVILLA

Municipio: TOCINA

(258213 ; 4164288)

(258241 ; 4164288)



(258213 ; 4164263)

(258241 ; 4164263)

ESCALA 1:150

2m 0 2 4m

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **MRB9H4C2692SY0Q1** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 16/08/2024

Cód. Validación: 7TC9FAA3NFNZRFT926LEEFLHA
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 29

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: MRB9H4C2692SY0Q1

Parcelación catastral

Provincia: SEVILLA Municipio: TOCINA

(258213 ; 4164288) (258241 ; 4164288)



(258213 ; 4164263) (258241 ; 4164263)

ESCALA 1:150

2m 0 2 4m

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **MRB9H4C2692SY0Q1** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 16/08/2024

Cód. Validación: 7TC9FAA3NFNZRFT926LEEFLHA
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 29

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

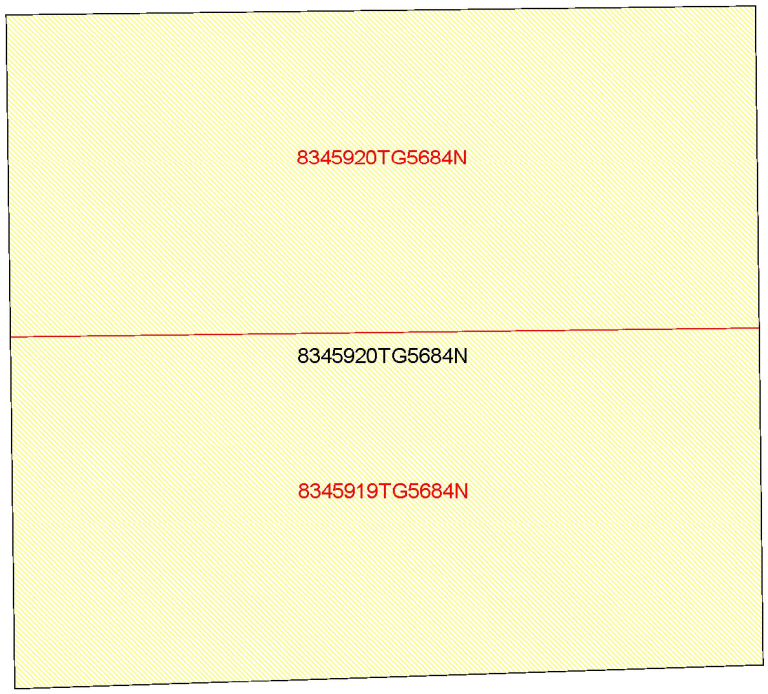
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: MRB9H4C2692SY0Q1

Superposición con cartografía catastral

Provincia: SEVILLA Municipio: TOCINA

(258213 ; 4164288) (258241 ; 4164288)



(258213 ; 4164263) (258241 ; 4164263)

ESCALA 1:150

2m 0 2 4m

Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **MRB9H4C2692SY0Q1** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 16/08/2024

Cód. Validación: 7TC9FAA3NFNZRFT926LEEFLHA
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 29

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: MRB9H4C2692SY0Q1

Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 8345919TG5684N
Dirección CL RUPERTO CHAPI-LOS ROSALES 8
TOCINA [SEVILLA]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 8345920TG5684N
Dirección CL PABLO SOROZABAL - ROSALES 2
TOCINA [SEVILLA]

AFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **MRB9H4C2692SY0Q1** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 16/08/2024

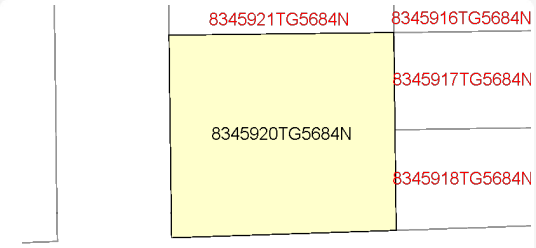
Cód. Validación: 7TC9FAA3NFNZRFT926LEEFLHA
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 29

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: MRB9H4C2692SY0Q1

Parcelas **resultantes**



Parcela 8345920TG5684N - Mantiene RC
superficie 278 m2

LINDEROS EXTERNOS:
8345921TG5684N
8345916TG5684N
8345918TG5684N
8345917TG5684N

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **MRB9H4C2692SY0Q1** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 16/08/2024

Cód. Validación: 7TC9FAA3NFNZRFT926LEEFLHA
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 29

PLANOS

CSd: Validación: 7TC9FAA3NFNZRT926LEEFLHA
Verificación: https://tecnicatorsales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 29



N

SITUACIÓN

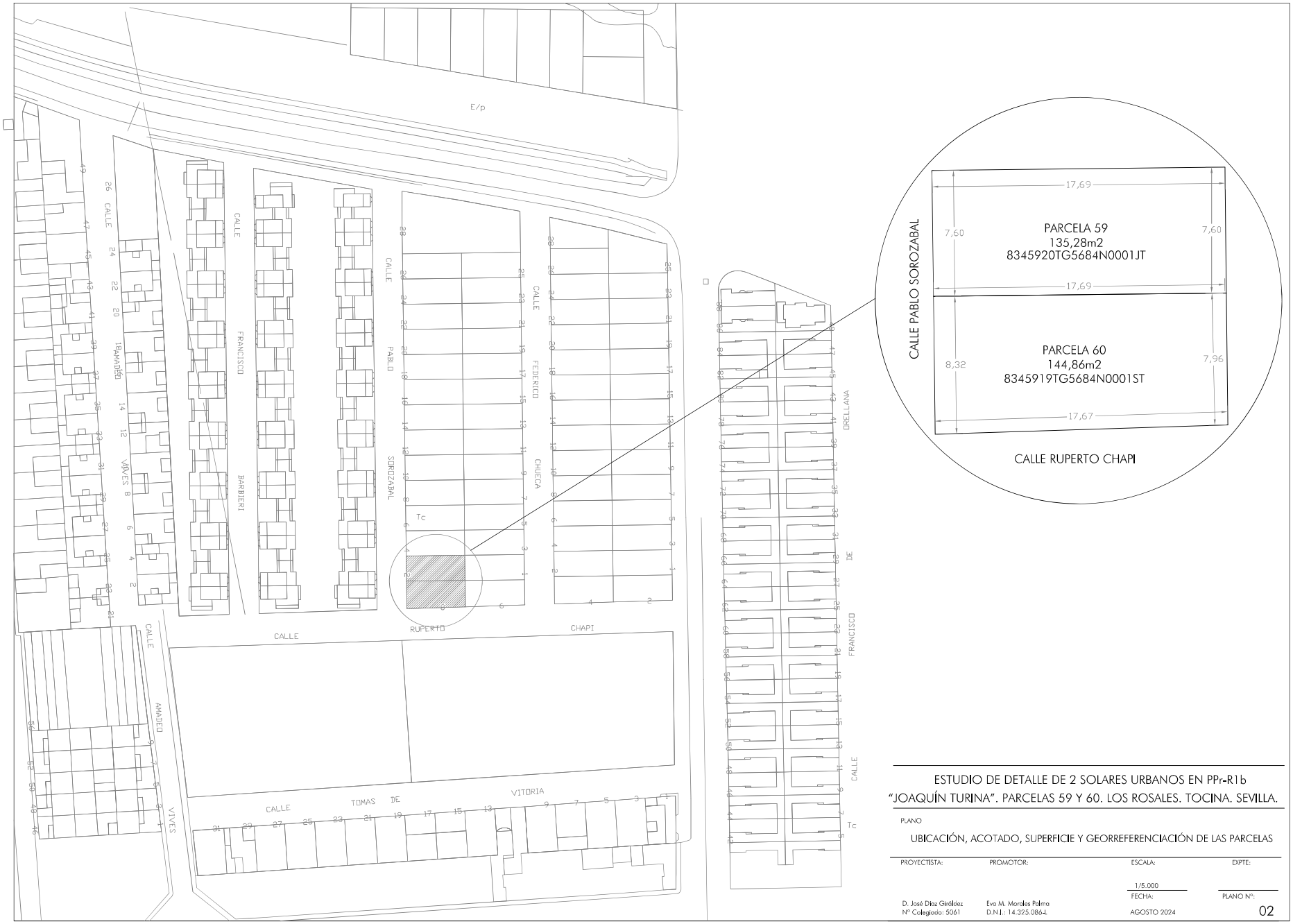
ESTUDIO DE DETALLE DE 2 SOLARES URBANOS EN PPr-R1b
"JOAQUÍN TURINA". PARCELAS 59 Y 60. LOS ROSALES. TOCINA. SEVILLA.

PLANO

SITUACIÓN

PROYECTISTA:	PROMOTOR:	ESCALA:	EXPTE:
		1/5.000	
D. José Díaz Giráldez	Eva M. Morales Palma	FECHA:	PLANO Nº:
Nº Colegiado: 5061	D.N.I.: 14.325.086-L	AGOSTO 2024	01

Cód. Validación: 7TC5FAA3NFNZRFT926LEEFLHA
Verificación: https://tocina.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 29



ESTUDIO DE DETALLE DE 2 SOLARES URBANOS EN PPr-R1b
"JOAQUÍN TURINA". PARCELAS 59 Y 60. LOS ROSALES. TOCINA. SEVILLA.

PLANO

UBICACIÓN, ACOTADO, SUPERFICIE Y GEORREFERENCIACIÓN DE LAS PARCELAS

PROYECTISTA:	PROMOTOR:	ESCALA:	EXPTE:
		1/5.000	
		FECHA:	PLANO Nº:
D. José Díaz Giráldez Nº Colegiado: 5061	Eva M. Morales Palma D.N.I.: 14.325.086-L	AGOSTO 2024	02

Cód. Validación: 7TC6FAA3NFNZRFT926LEEFLHA
Verificación en https://tocina.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 29



PARCELA 59						
Descripción:	URBANA, parcela edificable en Los Rosales, Tocina, de forma rectangular. Procedente del Ppr. R1					
Datos:	**Superficie:**	**Uso:**	**Edificabilidad (m2):**	**Ocupación:**	**Nº max. Plantas:**	**Procedencia:**
	135,28 m2	Residencial	202,92	75%	Pb +I	Suelo Urbano Consolidado
Propietario:	Eva Maria Morales Palma					
Cargas:	Libre de cargas					
Linderos:	**Norte:**	Parcela 58				
	Sur:	Parcela 60				
	Este:	Parcela 43				
	Oeste:	Calle Pablo Sorozabal				

PARCELA 60						
Descripción:	URBANA, parcela edificable en Los Rosales, Tocina, de forma rectangular. Procedente del Ppr. R1					
Datos:	**Superficie:**	**Uso:**	**Edificabilidad:**	**Ocupación:**	**Nº max. Plantas:**	**Procedencia:**
	144,86 m2	Residencial	217,29	75%	Pb + 1	Suelo Urbano Consolidado
Propietario:	Eva Maria Morales Palma					
Cargas:	Libre de cargas					
Linderos:	**Norte:**	Parcela 59				
	Sur:	Calle Ruperto Chapi				
	Este:	Parcela 44				
	Oeste:	Calle Pablo Sorozabal				

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS PARCELA 59

X=258218.5945	Y=4164276.1170	Z=	0.0000
X=258218.4945	Y=4164283.7170	Z=	0.0000
X=258236.1845	Y=4164283.9265	Z=	0.0000
X=258236.2745	Y=4164276.3265	Z=	0.0000
X=258218.5945	Y=4164276.1170	Z=	0.0000

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS PARCELA 60

X=258236.3640	Y=4164268.3670	Z=	0.0000
X=258218.6940	Y=4164267.7970	Z=	0.0000
X=258218.5945	Y=4164276.1170	Z=	0.0000
X=258236.2745	Y=4164276.3265	Z=	0.0000
X=258236.3640	Y=4164268.3670	Z=	0.0000

ESTUDIO DE DETALLE DE 2 SOLARES URBANOS EN PPr-R1b
"JOAQUÍN TURINA". PARCELAS 59 Y 60. LOS ROSALES. TOCINA. SEVILLA.

PLANO

PARCELAS ORIGINALES

PROYECTISTA:	PROMOTOR:	ESCALA:	EXPTE:
		1/5.000	
D. José Díaz Giráldez	Eva M. Morales Palma	FECHA:	PLANO Nº:
Nº Colegiado: 5061	D.N.I.: 14.325.086-L	AGOSTO 2024	03

Cód. Validación: 7TC9FAA3NFNZRFT926LEEFLHA
Verificación: https://tocina.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 29



PARCELA RESULTANTE						
Descripción:	URBANA, parcela edificable en Los Rosales, Tocina, de forma rectangular. Procedente del Ppr. R1					
Datos:	**Superficie:**	**Uso:**	**Edificabilidad:**	**Ocupación:**	**Nº max. Plantas:**	**Procedencia:**
	280,14	Residencial	420,21	75%	Pb + 1	Suelo Urbano Consolidado
Propietario:	Eva Maria Morales Palma					
Cargas:	Libre de cargas					
Linderos:	**Norte:**	Parcela 58				
	Sur:	Calle Ruperto Chapi				
	Este:	Parcelas 43 y 44				
	Oeste:	Calle Pablo Sorozabal				

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS PARCELA RESULTANTE

X=258218.4945	Y=4164283.7170	Z=	0.0000
X=258236.1845	Y=4164283.9265	Z=	0.0000
X=258236.3640	Y=4164268.3670	Z=	0.0000
X=258218.6940	Y=4164267.7970	Z=	0.0000

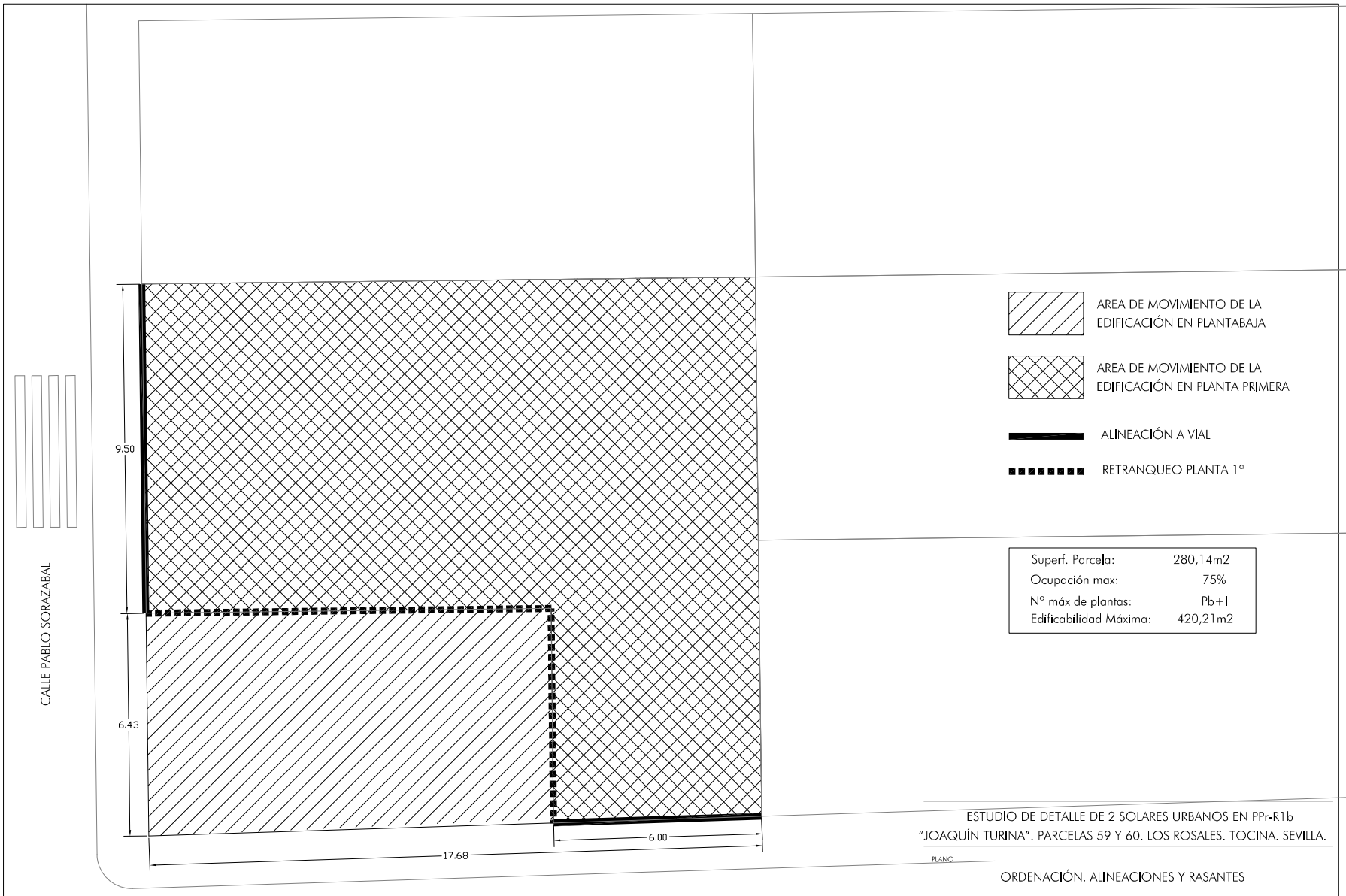
ESTUDIO DE DETALLE DE 2 SOLARES URBANOS EN PPr-R1b
"JOAQUÍN TURINA". PARCELAS 59 Y 60. LOS ROSALES. TOCINA. SEVILLA.

PLANO

PARCELA RESULTANTE

PROYECTISTA:	PROMOTOR:	ESCALA:	EXPTE:
		1/5.000	
		FECHA:	PLANO Nº:
D. José Díaz Giráldez Nº Colegiado: 5061	Eva M. Morales Palma D.N.I.: 14.325.086-L	AGOSTO 2024	04

Cód. Validación: 7TC6FAA3NFNZRFT926LEEFLHA
Verificación: https://tocina.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 29



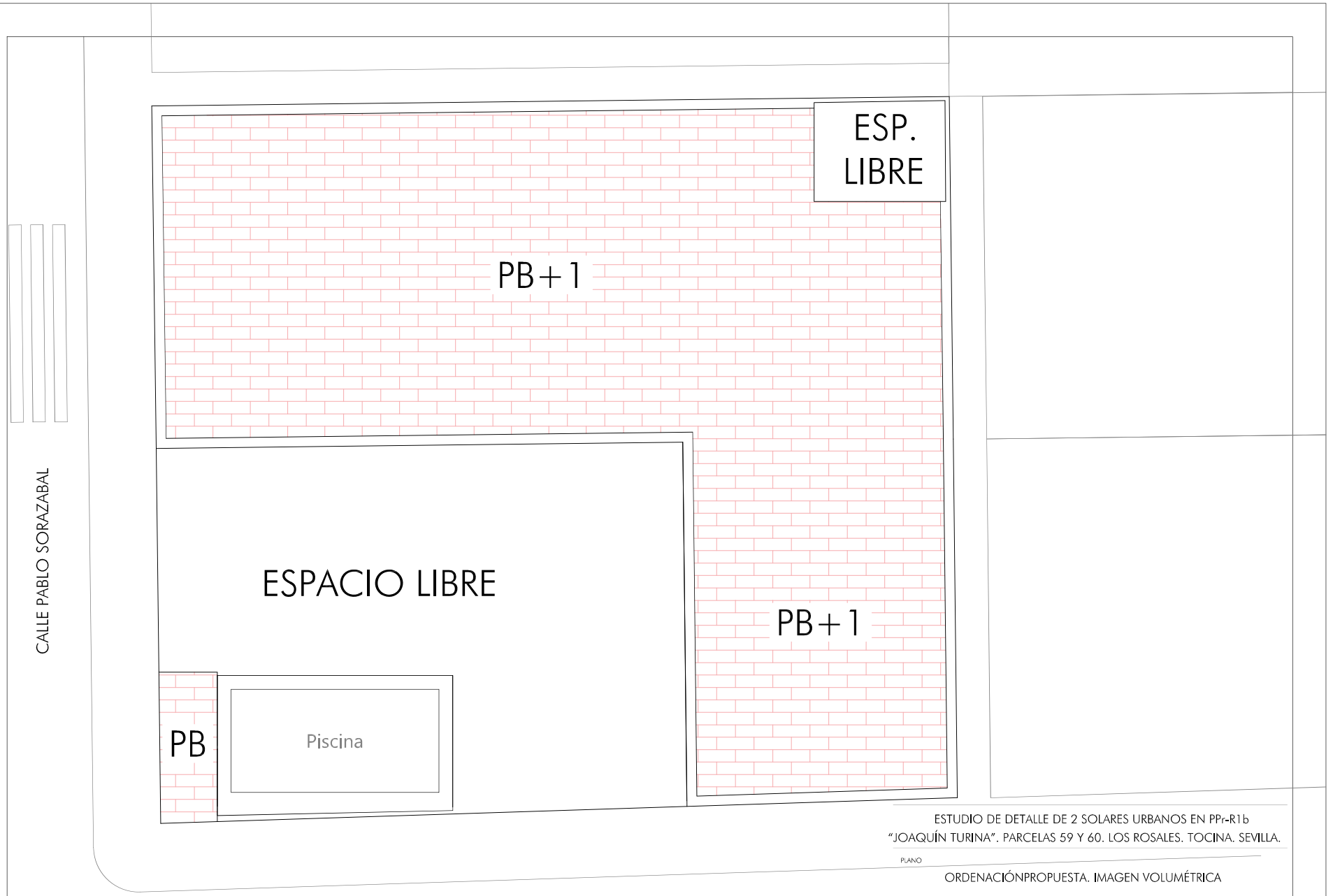
ESTUDIO DE DETALLE DE 2 SOLARES URBANOS EN PPr-R1b
"JOAQUÍN TURINA". PARCELAS 59 Y 60. LOS ROSALES. TOCINA. SEVILLA.

PLANO

ORDENACIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES

PROYECTISTA:	PROMOTOR:	ESCALA:	EXPTE:
		1/5.000	
D. José Díaz Giráldez Nº Colegiado: 5061	Eva M. Morales Palma D.N.I.: 14.325.086-L	FECHA: AGOSTO 2024	PLANO Nº: 05

Cód. Validación: 7TC9FAA3NFNZRFT926LEEFLHA
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 29



ESTUDIO DE DETALLE DE 2 SOLARES URBANOS EN PPr-R1b
"JOAQUÍN TURINA". PARCELAS 59 Y 60. LOS ROSALES. TOCINA. SEVILLA.

PLANO

ORDENACIÓNPROPUESTA. IMAGEN VOLUMÉTRICA

PROYECTISTA:	PROMOTOR:	ESCALA:	EXPTE:
		1/5.000	
D. José Díaz Giráldez Nº Colegiado: 5061	Eva M. Morales Palma D.N.I.: 14.325.086-L	FECHA: AGOSTO 2024	PLANO Nº: 06

Cód. Validación: 7TC9FAA3NFNZRFT926LEEFLHA
Verificación: https://tocina.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 29

RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 59-60 Ppr-R1b.

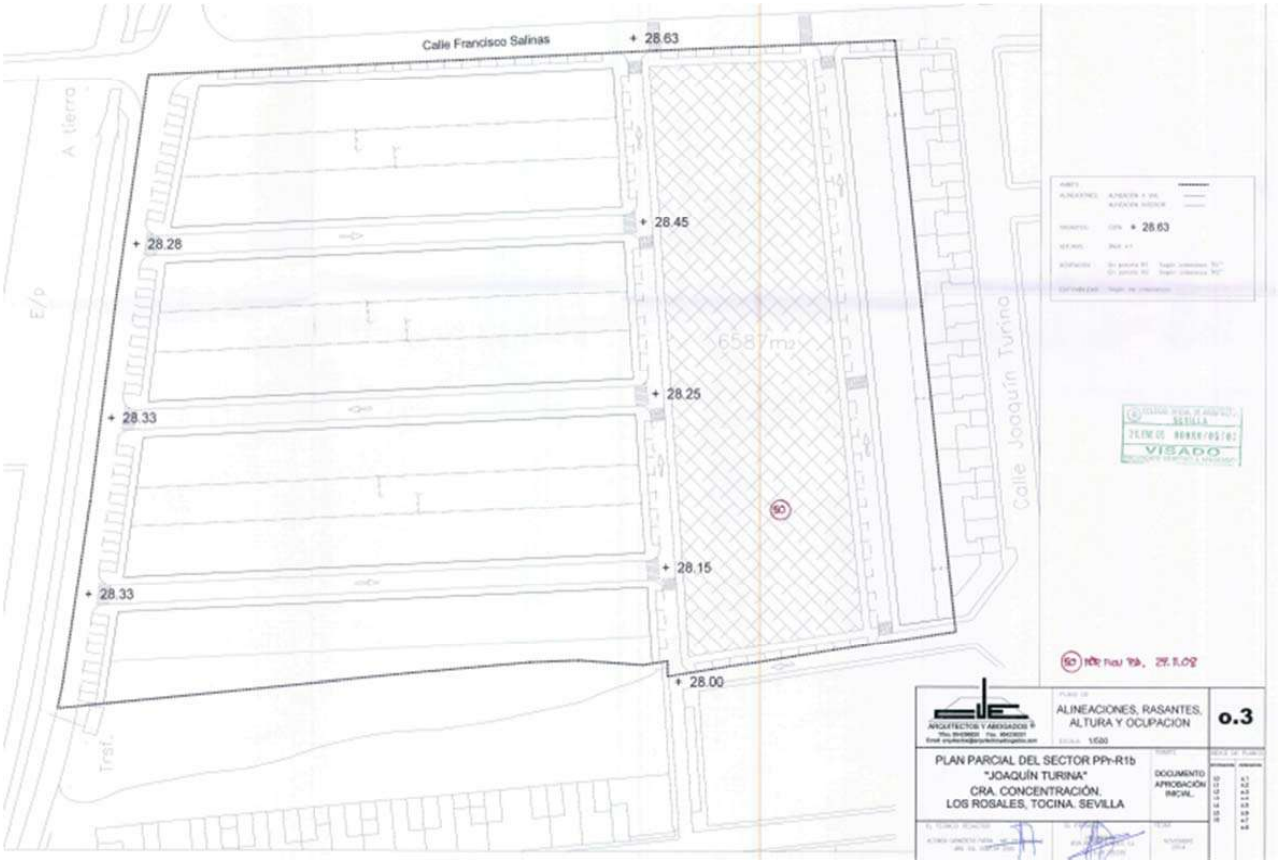
Al tratarse de dos parcelas en esquina, el estudio de detalle trata de generar una parcela y permitir un movimiento de la edificación que remate dicha manzana de forma más acorde a la tipología edificatoria.

Propone un espacio libre en la esquina de las calles Pablo Sorazabal y Ruperto Chapi, para así generar un remate de manzana abierto, y no tan cerrado como se proponía desde el Plan Parcial.

Los parámetros urbanísticos de edificabilidad, ocupación, número máximo de plantas, etc, no cambian en nada de lo ordenado por el Plan Parcial.

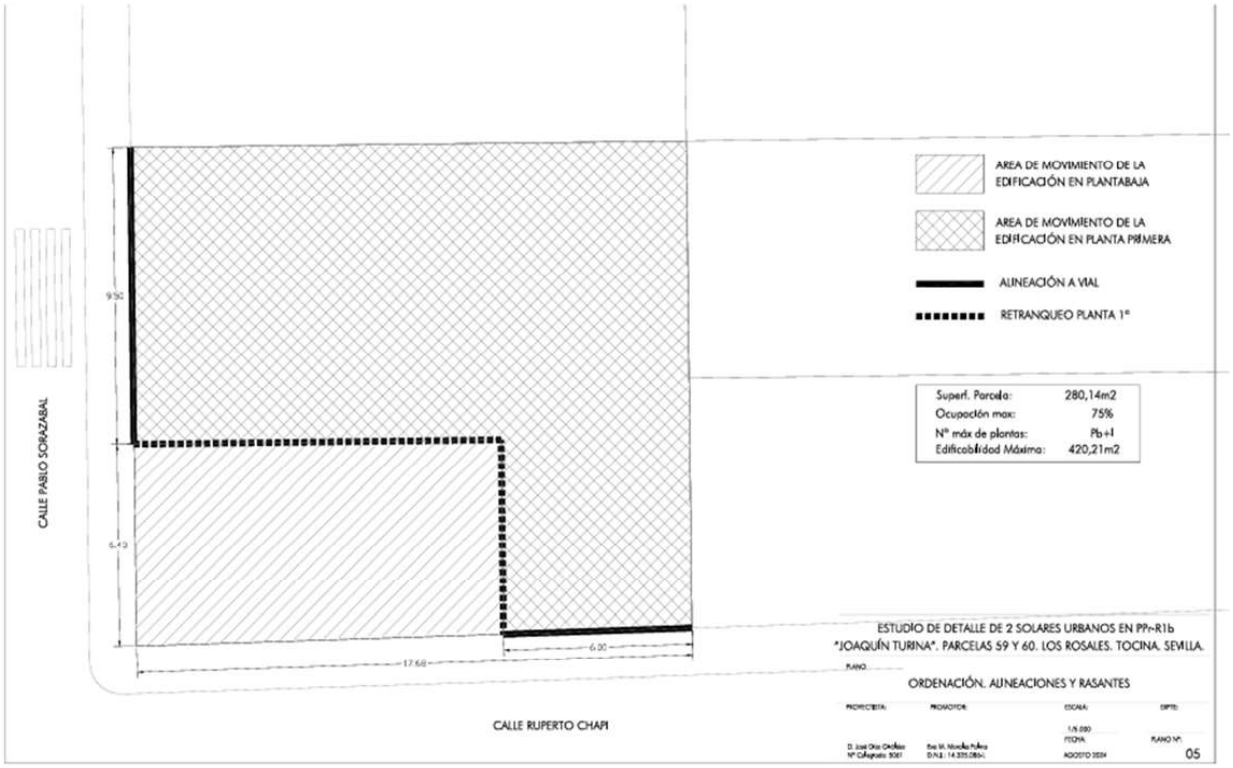
Cód. Validación: 7TC9FAA3NFNZRFT926LEEFLHA
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 29

Propuesta original del Plan Parcial

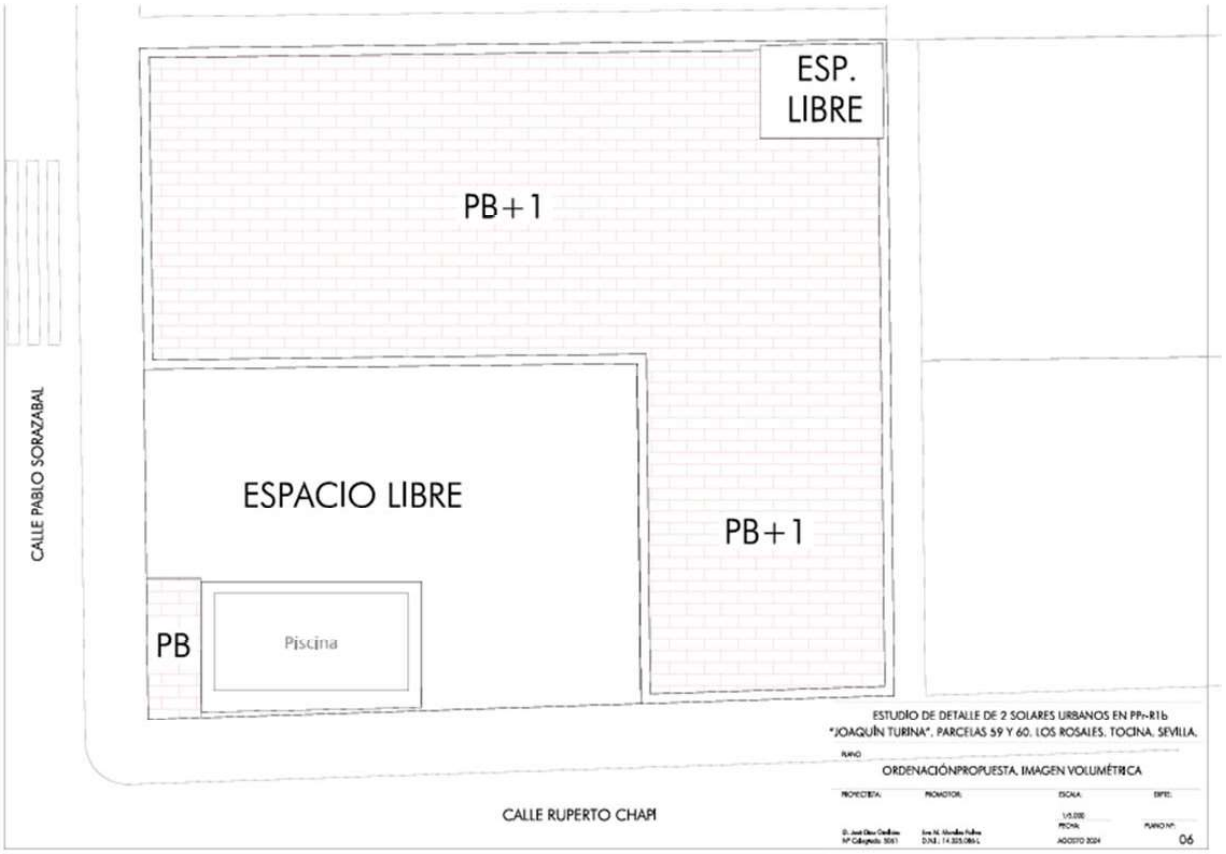


Cód. Validación: 7TC9FAA3NFNZRFT926LEEFLHA
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 29

Propuesta del Estudio de Detalle



Cód. Validación: 7TC9FAA3NFNZRFT926LEEFLHA
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 29



En Tocina, octubre 2024

El arquitecto

José Díaz Giráldez

Cód. Validación: 7TC9FAA3NFNZRFT926LEEFLHA
Verificación: https://tocinalosrosales.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 29